

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN *PROPERTY*  
DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI**



**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat-Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen  
Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Disusun Oleh:**  
**NACHA VITHANINGSIH**  
**B100150349**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2019**

## HALAMAN PENGESAHAN

Yang bertanda tangan di bawah ini telah membaca Skripsi dengan judul:

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR  
MODAL PADA PERUSAHAAN *PROPERTY DAN REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BEI**

Yang ditulis dan disusun oleh:


**Nacha Vithaningsih**

**B100150349**

Penandatanganan berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat  
untuk diterima.

Surakarta, 04 Juli 2019

Pembimbing Utama



**(Imronudin, SE, M.Si, Ph.D)**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Surakarta



**(Dr. H. Syamsudin, SE, MM)**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartasura, Telp. (0271) 717417 Surakarta  
57102

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **NACHA VITHANINGSIH**  
NIM : **B100150349**  
Jurusan : **MANAJEMEN**  
Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA  
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE  
YANG TERDAFTAR DI BEI**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi apapun dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis atau gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, 04 Juli 2019  
Yang membuat pernyataan.

**(NACHA VITHANINGSIH)**

### **MOTTO**

"Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan"

-Q.S Al Insyirah: 6-

"Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain."

-HR. Ahmad, Thabrani, Daruqutni.

Dishahihkan Al Albani dalam  
AsShahihah-

"Jika kamu tak sanggup menahan lelahnya belajar, maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan"

-Imam Syafi'i-

"Didunia ini jangan terlalu bergantung kepada Seseorang, karena bayangan mu sendiri akan meninggalkanmu sendiri saat dalam gelap"  
(Ibnu Taa'imiyah)

Berdoalah, berusaha, kemudian bertawakallah kepada Allah"

"Penulis"

## **PERSEMBAHAN**

Dengan rasa syukur, pembuatan karya kecil ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibu Dosen yang terhormat,
2. Ayah dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang dan pengorbanan dalam mendidik dan membesarkan penulis,
3. Untuk adikku Nanda tersayang,
4. Untuk teman-teman terkasih Rina, Dwi yang suka memberiku tempat untuk istirahat waktu di Solo dan Mas Erwin yang setia mendampingi dan memberikan support,
5. Teman-teman seperjuangan Program Studi Manajemen angkatan 2015 khususnya kelas I.
6. Semua teman-temanku yang sudah memberikan dukungan, semangat, doa, bantuan, pengalaman, berbagi ilmu pengetahuan, dan berjasa bagi penulis,
7. Teruntuk para pembaca yang budiman.

Semoga karya kecil ini bermanfaat bagi siapapun dan terima kasih untuk semuanya.

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi struktur modal sebagai faktor yang dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan struktur modal optimal perusahaan *property dan real estate* yang ada di BEI tahun 2016-2017. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 58 perusahaan sedangkan metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda. Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, penghematan pajak bukan hutang, pertumbuhan perusahaan, dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan risiko bisnis dan nilai agunan aset berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Hasil uji F test diketahui bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, risiko bisnis, nilai agunan aset, penghematan pajak bukan hutang, pertumbuhan perusahaan, dan likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal.

**Kata Kunci:** *Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Risiko Bisnis, Nilai Agunan Aset, Penghematan Pajak Bukan Hutang, Pertumbuhan Perusahaan, Likuiditas, Struktur Modal*

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the factors that affect the capital structure as a factor that is considered in the decision-making of the optimal capital structure of property and real estate companies on the IDX in 2016-2017. The population in this study are property and real estate companies listed on the IDX. The sample in this study were 58 companies while the sampling method used purposive sampling. The data analysis technique used in this study uses multiple linear regression analysis. Based on the results of this study, it is known that profitability, company size, non-debt tax shield, company growth, and liquidity do not affect the capital structure. While business risk and asset collateral value have a negative effect on capital structure. The results of the F test test revealed that profitability, company size, business risk, asset collateral value, non-debt tax shield, company growth, and liquidity influence the capital structure.*

**Keywords:** *Profitability, Company Size, Business Risk, Asset Collateral Value, Non-Debt Tax Shield, Company Growth, Liquidity, Capital Structure*

## KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan *Property Dan Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI”** merupakan tugas akhir yang harus disusun sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen (S.M) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Selama penyusunan skripsi ini telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, untuk itu tidak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT dengan segala keagunganNya, memberikan rahmat, kemudahan, serta ridho kepada penulis hingga mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
2. Bapak Dr. H. Sofyan Anis, M.si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Drs. Syamsudin, M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bapak Imronudin, SE, M.Si, Ph.D., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta sekaligus pembimbing skripsi yang dengan sabar dan tulus telah memberi banyak masukan, arahan, bimbingan kepada penulis dalam penulisan demi kemajuan skripsi penulis.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa studi.



6. Bapak dan Ibu yang telah banyak memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat yang baik, serta menjadi arahan dalam perjalanan pengetahuan. Penulis menyadari bahwa penyusunan ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat berterimakasih apabila diantara pembaca ada yang memberikan saran atau kritik yang membangun guna memperluas wawasan penulis sebagai proses pembelajaran diri.

Surakarta, 04 Juli 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN .....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	
1	
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Teori .....	7

1. Struktur Modal .....	7
a. <i>Trade off Theory</i> .....	10
b. <i>Pecking Order Theory</i> .....	13
c. <i>Agency Theory</i> .....	14
B. Penelitian Terdahulu .....	15
C. Pengembangan Hipotesis .....	19
D. Kerangka Pemikiran .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	28
B. Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel .....	28
C. Data dan Sumber Data .....	30
D. Metode Pengumpulan Data .....	31
E. Desain Pengambilan Sampel .....	31
F. Metode Analisis Data .....	31
G. Uji Asumsi Klasik .....	32
H. Uji Hipotesis .....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	36
B. Analisis Data .....	38
C. Pembahasan.....	46
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	53
B. Keterbatasan Penelitian.....	54

<b>C. Saran.....</b>	<b>55</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>56</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>59</b>

## **DAFTAR TABEL**

<b>Tabel 4.1</b>	<b>Hasil Statistik Deskriptif .....</b>	<b>38</b>
<b>Tabel 4.2</b>	<b>Hasil Uji Normalitas .....</b>	<b>40</b>
<b>Tabel 4.3</b>	<b>Hasil Uji Multikolinearitas .....</b>	<b>40</b>
<b>Tabel 4.4</b>	<b>Hasil Uji Autokorelasi .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabel 4.5</b>	<b>Hasil Uji Heteroskedastis .....</b>	<b>42</b>
<b>Tabel 4.6</b>	<b>Hasil Analisis Regresi .....</b>	<b>43</b>

## **DAFTAR GAMBAR**

<b>Gambar 2.1 Kerangka Pikiran .....</b>	<b>27</b>
--	-----------

## **DAFTAR LAMPIRAN**

<b>Lampiran 1</b>	<b>Sampel Penelitian .....</b>	<b>59</b>
<b>Lampiran 2</b>	<b>Data Penelitian .....</b>	<b>60</b>
<b>Lampiran 3</b>	<b>hasil Uji Statistik Deskriptif .....</b>	<b>66</b>
<b>Lampiran 3</b>	<b>Hasil Uji Normalitas .....</b>	<b>66</b>
<b>Lampiran 4</b>	<b>Hasil Uji multikolonieritasm .....</b>	<b>67</b>
<b>Lampiran 5</b>	<b>Hasil UjiAutokorelasi .....</b>	<b>67</b>
<b>Lampiran 6</b>	<b>Hasil Uji Heteroskedastisitas .....</b>	<b>68</b>
<b>Lampiran 7</b>	<b>Hasil Uji Koefisien Determinan (<math>R^2</math>) .....</b>	<b>69</b>
<b>Lampiran 8</b>	<b>Hasil Uji F .....</b>	<b>69</b>
<b>Lampiran 9</b>	<b>Hasil Uji t .....</b>	<b>70</b>